

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 01

Ausgabe 7. Januar 2016

### Inhalt

**3 Neubau:** Die Bau- und Immobilienbranche fordert Bund und Länder auf, 2016 zum „Wohnungsbau-Jahr“ zu machen und hat dazu ein Positionspapier veröffentlicht.

**4 Wärmewende:** Zum Jahresbeginn hat das Bundeswirtschaftsministerium das Anreizprogramm Energieeffizienz mit den Förderkomponenten „Heizungs- und Lüftungspaket“ gestartet.

**6 Veranstaltungen:** Am 17. Februar dreht sich in Berlin alles um das Thema Neubau. Neben einem Symposium findet die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises statt.

## Großsiedlungen: Integrationsaufgaben müssen im Mittelpunkt der Zuwanderungsdebatte stehen

Berlin – Die großen Integrationsaufgaben müssen im Mittelpunkt der Debatte um die Unterbringung von Zuwanderern stehen – und das insbesondere in den großen Wohnsiedlungen, die ohnehin schon von einem hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund geprägt sind. Darauf weisen der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und das Kompetenzzentrum Großsiedlungen in einem gemeinsamen Positionspapier hin. Um die enormen Herausforderungen finanziell und personell erfolgreich angehen zu können, fordert die Wohnungswirtschaft unter anderem ein langfristiges Sonderprogramm „Integration“ in Milliardenhöhe.



Foto: Archiv Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Um die Betreuung von Zuwanderern in den Nachbarschaften zu unterstützen, ist ein für Wohnungsunternehmen zugängliches Sonderprogramm „Integration“ notwendig.

Die in den 1920er bis 1980er Jahren des 20. Jahrhunderts erbauten großen Wohnsiedlungen machen 20 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes aus. Hier leben acht Millionen Menschen in vier Millionen Wohnungen. Rund 3,5 Millionen Wohnungen der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen befinden sich in diesen großen Wohngebieten und Stadtteilen, die für die Versorgung vie-

ler Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum unverzichtbar sind. „Mit Recht stehen die Fragen der Unterkunft für Flüchtlinge an erster Stelle der politischen Agenda. Der Blick muss aber bereits heute weitergehen, auf die großen Integrationsaufgaben, die uns ungleich länger beschäftigen werden“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**.

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Flüchtlingszuwanderung überschreitet Millionengrenze

Im Jahr 2015 sind fast 1,1 Millionen Flüchtlinge in Deutschland angekommen und erfasst worden. Die *Süddeutsche Zeitung* bezieht sich in ihrer Ausgabe vom 5. Januar 2016 auf eine Aufstellung des Erstverteilungssystems Easy. Das Bundesinnenministerium ließ diese Zahlen unkommentiert und kündigte an, selbst konsolidierte Zahlen vorzulegen. (wi)

### Städtetag fordert bessere Steuerung und Reduzierung des Flüchtlingsstroms

Der Deutsche Städtetag und die Kommunen drängen auf eine wirkungsvollere Steuerung und Reduzierung des Flüchtlingsstroms, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 6. Januar 2016 berichtete. Um weitere Zuwanderung bewältigen zu können, für Integrations- und Sprachkurse zu garantieren sowie die öffentliche Infrastruktur entsprechend zu erweitern, wird ein Maßnahmenpaket von Bund und Ländern gefordert. *Mehr dazu nächste Woche in der wi* (wi)

### Mehr Wohngeld

Seit dem 1. Januar 2016 gibt es einen höheren Wohngeldsatz. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts wird ein Zwei-Personen-Haushalt, der bisher durchschnittlich 113 Euro Wohngeld monatlich erhielt, künftig etwa 186 Euro monatlich bekommen. Auch die Zahl der Empfänger wächst. In diesem Jahr sind rund 870.000 Haushalte wohngeldberechtigt. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

## Anforderungen an Integrationspolitik in großen Wohnsiedlungen

Die Kommunen und Wohnungsunternehmen haben in den letzten Jahrzehnten vielfältige Erfahrungen mit der Unterbringung und Integration von Zuwanderern in den großen Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre gesammelt. Engagiertes Quartiersmanagement, intensive Betreuung und sensible Belegungspolitik haben bewirkt, dass der soziale Frieden in den Nachbarschaften gewahrt blieb und die Menschen gut und sicher in ihren Quartieren wohnen.

Die Wohnungswirtschaft hat dabei gelernt, dass die Stabilisierung der Nachbarschaften in benachteiligten Quartieren eine Daueraufgabe ist. Zum Beispiel hat sich die Integration der Zuwanderer aus den 1990er Jahren, unter anderem der deutschen Aussiedler aus Russland, als generationenübergreifende Herausforderung erwiesen.

Das Zusammenleben in ethnisch stark gemischten Quartieren muss unterstützt werden, um Konflikte zu vermeiden. Kleinteilige Betreuung bis hin zum teilweise einzelfallbezogenen Engagement war der Schlüssel zu den bisherigen Erfolgen. Die enge Kooperation der Wohnungsunternehmen mit Schulen, Kitas, Sport- und Kulturvereinen sowie mit sozialen Trägern hat die Integration befördert.

Dieser Erfahrungshintergrund hat bei den Wohnungsunternehmen zu der Erkenntnis geführt, dass die durch die derzeitige Einwanderung absehbaren Integrationsaufgaben große Beachtung finden müssen. Die schiere Zahl der nicht nur unterzubringenden, sondern vor allem in unsere Gesellschaft zu integrierenden Menschen stellt eine große Herausforderung dar, zumal sich der kulturelle Hintergrund der jetzt zu uns Kommenden deutlich von den kulturellen Prägungen der vorhandenen, aufnehmenden Nachbarschaften unterscheidet.

Die zuwandernden Menschen werden vor allem dort Betreuung, Arbeit und Unterkunft suchen, wo der Migrantenanteil bereits jetzt am höchsten ist und wo von Seiten der Zuwanderer wie von Seiten der vorhandenen Menschen die schwierigsten Integrationsleistungen erbracht werden müssen: in den großen Wohnsiedlungen, an den Arbeitsplätzen der unteren Einkommensgruppen, in den öffentlichen Kitas und Grundschulen, bei den kommunalen Wohnungsunternehmen.

Die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts haben sich trotz vieler Probleme, die nicht klein geredet werden dürfen, als Orte bewährt, in denen Integration gelingt.



Foto: Archiv Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Diese Erfolgsgeschichte muss weitergehen, um Parallelgesellschaften und stigmatisierte Stadtteile, wie in der Pariser Banlieue, zu vermeiden. In den großen Wohngebieten mit ihren kommunalen Wohnungsbeständen und Flächen haben die Kommunen größere Zugriffsmöglichkeiten als in anderen Stadtgebieten, und sie werden verständlicherweise angesichts der Unterbringungsnot dazu tendieren, diese zu nutzen.

## Überforderte Nachbarschaften verhindern

Die bisherigen Erfahrungen der Wohnungsunternehmen machen deutlich, dass die vorhandene Bevölkerung und ihre sozialen Netzwerke nicht überfordert werden dürfen. Für eine gelingende Integration ist es wichtig, dass die aufnehmende Gesellschaft vor allem in jenen Stadtteilen, die seit Jahren die größten Integrationsleistungen erbringen, die Zuwanderer nicht als Konkurrenz auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt, sondern als neue Nachbarn und Kollegen erleben kann.

„Viele Nachbarschaften in den großen Wohnsiedlungen schultern große Integrationsleistungen“, erläuterte Dr. **Bernd Hunger**, Vorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen. „Der Anteil von Bewohnern mit niedrigen Einkommen ist höher als im städtischen Durchschnitt. In benachteiligten Quartieren bezahlen die Jobcenter nicht selten für die Mehrzahl der Haushalte die Miete. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum in den Metropolregionen. Einen Kita-Platz zu finden, ist nicht selbstverständlich. Auf die Schulen kommt eine zusätzliche große Aufgabe zu. Altersarmut wird kennzeichnend für Teile der nächsten Rentnergeneration vor allem in den großen Wohnsiedlungen sein.“

Angesichts der großen Zahl der Asylsuchenden werden sich selbst bei größtmöglicher beidseitiger Toleranz in den vorhandenen Nachbarschaften Konflikte nicht vermei-

*Integrationsaufgaben müssen darauf abzielen, dass die vorhandene Bevölkerung in Großsiedlungen und ihre sozialen Netzwerke nicht überfordert werden.*

lassen, so Hunger. Soziale Brennpunkte werden trotz aller Bemühungen, alte Fehler nicht zu wiederholen, kaum zu vermeiden sein. „Diese Probleme nicht anzusprechen hieße, sich nicht oder zu spät darauf einzustellen. Sie müssen öffentlich diskutiert werden, um gemeinschaftlich perspektivreiche Lösungen zu finden“, so der Vorsitzende des Kompetenzzentrums.

## Was ist zu tun?

Notwendig ist eine sensible und kleinteilige Belegungspolitik gerade in den großen Wohnsiedlungen, die auf die Belastbarkeit vorhandener Nachbarschaften Rücksicht nimmt. Bewährt haben sich freiwillige Kooperationsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen, um soziale Spannungen in den Nachbarschaften zu vermeiden beziehungsweise zumindest zu dämpfen.

Die große Aufgabe der Integration von Flüchtlingen darf nicht dazu führen, den ganzheitlichen Ansatz des Programms „Soziale Stadt“ in den Quartieren zu schmälern.

Erforderlich ist ein finanziell und personell der Dimension der neuen Herausforderungen entsprechendes Sonderprogramm „Integration“, um in Korrespondenz zum Programm Soziale Stadt die Betreuung der Flüchtlinge in den Nachbarschaften zu unterstützen. Hier geht es nicht um Millionen, sondern um Milliarden, nicht um ein temporäres Programm, sondern um langfristige Kontinuität. Dieses Programm muss auch Wohnungsunternehmen offenstehen, um zusätzliches Personal für integrative Maßnahmen finanzieren zu können.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und das Kompetenzzentrum Großsiedlungen bringen langjährige Erfahrungen in die praktische Gestaltung der Integration in den großen Wohnsiedlungen vor Ort ein und stehen als Ansprechpartner der Politik bereit. (hungl/schi) ■

## Politik muss 2016 zum „Wohnungsbau-Jahr“ machen – Bau- und Immobilienbranche bekräftigen Neubau-Zielmarke von 400.000 Wohnungen pro Jahr

Berlin – Die Bau- und Immobilienbranche hat Bund und Länder aufgefordert, 2016 zum „Wohnungsbau-Jahr“ zu machen. 29 Verbände und Organisationen – darunter der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) – legten dazu am 29. Dezember 2015 in Berlin ein Positionspapier vor, das Kernforderungen für eine Wohnungsbau-Offensive enthält.



Foto: H.D. Volz / pixelio.de

In Deutschland ist eine Wohnungsbau-Offensive notwendig.

Die in der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zusammengeschlossenen Verbände machen darin deutlich, dass „Bund und Länder dringend zusätzliche Steueranreize für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen schaffen müssen“ – sowie verlässliche Rahmenbedingungen, um einen Neustart beim bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zu erreichen. Der Forderungskatalog zum Wohnungsneubau wird an Mitglieder der Bundesregierung und des Bundestages sowie an alle Ministerpräsidenten verschickt.

### Kurswechsel bei der Wohnungsbaupolitik notwendig

Gerade in Großstädten und Ballungsräumen habe sich das schon bestehende Wohnungsdefizit in 2015 noch einmal enorm vergrößert. Der Zuzug nach Deutschland stelle den Wohnungsmarkt vor eine zusätzliche Herausforderung. Die „Wohnungsbau-Zielmarke“, so die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, liegt deshalb in den kommenden Jahren bei 400.000 Wohnungen, die neu gebaut werden müssen – und zwar pro Jahr. Über den schon bestehenden, aber viel zu geringen Wohnungsneubau hinaus seien damit jährlich rund 80.000 neue Sozialmietwohnungen notwendig. Zusätzlich noch einmal 60.000 bezahlbare Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dies mache einen Kurswechsel bei der Wohnungsbaupolitik notwendig. „Bund und Länder dürfen dabei keine Zeit verlieren. Sie müssen gleich zu Beginn des neuen Jahres die Pflöcke für eine neue Wohnungsbaupolitik einschlagen“, sagt der Koordinator der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“, Ronald Rast.

Konkret sei es spätestens mit der erneuten Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ab dem 1. Januar 2016

notwendig, für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum die lineare Abschreibung von zwei auf insgesamt vier Prozent zu erhöhen. Die Verbände und Organisationen der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ fordern die Verdopplung der AfA (Absetzung für Abnutzung) übereinstimmend und begründen die beiden zusätzlich erforderlichen Prozentpunkte: So entspreche die anteilige

Erhöhung der linearen AfA von zwei auf drei Prozent einer sachgerechten Anpassung der Abschreibung an die sich verändernde, deutlich abnehmende technische Nutzungsdauer der Gebäude. Ein weiteres Prozent sei als Sonderabschreibung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ausschließlich in Ballungsgebieten dringend erforderlich.

### Anpassung der Abschreibungsmöglichkeiten dringend erforderlich

„Die Abschreibungsmöglichkeiten, die wir heute haben, entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Werteverlust. Eine Anpassung ist dringend erforderlich, um insbesondere private Investoren für den Wohnungsneubau zu motivieren“, sagte Ronald Rast. Alternativ wird der vom Bundesfinanzministerium vorgelegte Vorschlag, zusätzlich zur linearen Abschreibung von zwei Prozent eine gezielte Sonderabschreibung für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten einzuführen, ausdrücklich begrüßt. Danach soll es zeitlich und regional begrenzt für zwei Jahre eine 10-prozentige und ein Jahr lang eine neunprozentige Sonderabschreibung geben. „Mit diesem steuerlichen Instrument könnten Bund und Länder relativ rasch genau dort einen Effekt erzielen, wo Wohnraum Mangelware ist und Mieten explodieren. Es bleibt zu wünschen, dass sich Bund und Länder jetzt schnell darauf einigen, damit so Impulse für bezahlbaren Wohnungsneubau gesetzt werden“, so Rast.

Um einen Neustart beim sozialen Wohnungsbau zu schaffen, sei auch hier eine Sonderabschreibung dringend notwendig. Die Wohnungsbau-Experten fordern dazu die Wiedereinführung des Paragraphen 7k im Einkommensteuergesetz. Damit könne es gelingen, den Neubau von Sozialmietwohnungen regional gezielt anzukurbeln.

Gleichzeitig müsse der Bund den Ländern für den sozialen Wohnungsbau 1,5 Milliarden Euro jährlich – und damit 500 Millionen Euro mehr als bislang zugesagt – bereitstellen, fordern die 29 Verbände und Organisationen. „Der Bund muss dabei auf Nummer sicher gehen, dass die Länder das Geld auch tatsächlich ausschließlich für den Bau von Sozialwohnungen verwenden und nicht, wie in der Vergangenheit passiert, zweckentfremdet einsetzen“, sagt Ronald Rast.

### Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent begrenzen

Scharfe Kritik richtet die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ an die Adresse einiger Bundesländer. „Diese haben die Grunderwerbsteuer als neue Geldquelle entdeckt und inzwischen teilweise schon mehrfach nach oben geschraubt“, so Ronald Rast. Das breite Bündnis der Verbände und Organisationen von Architekten, Planern, Bau- und Immobilienbranche fordert daher, ab 2016 die Grunderwerbsteuer für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum in den kommenden fünf Jahren auf 3,5 Prozent zu begrenzen. „In keinem Fall sollte eine weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer erfolgen, da das die Impulswirkung einer Sonderabschreibung gleich wieder gefährden würde“, so Rast.

Die Preise für neuen Wohnraum seien auch durch die wiederholte Verschärfung der EnEV stark gestiegen. Um die Kosten, die mit der ab dem 1. Januar 2016 erneuten Verschärfung der EnEV verbunden sind, wenigstens abzumildern, sei es erforderlich, die KfW-Förderung für das Effizienzhaus 70 mindestens bis 2021 weiter zu garantieren.

Darüber hinaus sprechen sich Bau- und Immobilienbranche für die Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für den Neubau von bezahlbarem und von sozialem Wohnraum durch Bund und Länder aus. Der Bund solle hier beim Verkauf von Liegenschaften durch die Bundesimmobilienanstalt Vorbild sein. Auch die Länder sollten Vorschriften für ihre Gemeinden erlassen, die eine kostengünstige Abgabe von Bauland ermöglichen, so die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“.

(bid/schi) ■

➔ Das Positionspapier finden Sie unter [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de) oder direkt unter diesem Kurz-Link: [goo.gl/nopRR1](http://goo.gl/nopRR1)

## Anreizprogramm Energieeffizienz: Modernisierungsoffensive im Heizungskeller

**Berlin – Zum 1. Januar 2016 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) das neue Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE) mit den Förderkomponenten „Heizungs- und Lüftungspaket“ gestartet. Ziel ist es, mit dem APEE neue Innovations- und Investitionsimpulse für die Wärmewende im Heizungskeller zu setzen. Hierfür stehen im APEE insgesamt 165 Millionen Euro pro Jahr über drei Jahre für Zinsverbilligungen und Zinszuschüsse zur Verfügung.**

„Mit dem Heizungs- und Lüftungspaket geben wir den Startschuss für eine umfassende Modernisierungsoffensive im Heizungskeller“, erklärte der Bundesminister für Wirtschaft und Energie, Sigmar Gabriel. „Wir wollen mit neuen Investitionsanreizen umfassende Modernisierungen spürbar beschleunigen und so weitere Energie- und Kosteneinsparungen sowie eine deutliche Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen erreichen.“

Mit dem Anreizprogramm Energieeffizienz wird die bestehende Förderlandschaft sinnvoll erweitert und verstärkt. Bauherren, die ihre Heizung austauschen möchten oder eine Lüftungsanlage einbauen wollen, können eine zusätzliche Förderung erhalten. Im Fokus steht erstmalig auch die Förderung von sogenannten effizienten Kombinationslösungen.

Mit dem Heizungs paket wird der Einbau besonders effizienter Heizungen samt Maßnahmen zur Optimierung des gesamten Heizsystems inklusive Heizkörpern und Rohrleitungen gefördert. Dadurch wird ein Umstieg zu effizienteren Gasheizungen

oder erneuerbare Energien-Heizungen gefördert.

Durch die Förderung des Einbaus von Lüftungsanlagen in Kombination mit einer Sanierungsmaßnahme an der Gebäudehülle werden zusätzlich die Weichen zur Vermeidung von Bauschäden, wie unter anderem Schimmelbefall, gestellt und das Raumklima verbessert.

Die Beantragung der Förderung für das Lüftungs- und Heizungs paket erfolgt bei Heizungssystemen, die fossile Energien nutzen, über die bewährte Antragstellung im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ als Zuschuss oder Kredit. So wird beispielsweise der Zuschuss bei Inanspruchnahme des Heizungs- oder Lüftungspakets von 10 auf 15 Prozent der Investitionskosten aufgestockt.

Die Beantragung der Förderung des Heizungs paketes bei Heizungssystemen auf Basis erneuerbarer Energien erfolgt im Rahmen der erprobten Antragsverfahren des Marktanzreizprogramms zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt

(MAP). Antragsteller können im Rahmen des Heizungs pakets einen Zusatzbonus von 20 Prozent des bisherigen MAP-Förderbetrags für den Heizungsaustausch und einen Zuschuss von 600 Euro für die Heizungsoptimierung erhalten. Zur Unterstützung der investiven Förderung wird das Anreizprogramm Energieeffizienz durch eine Qualitäts-, Beratungs- und Bildungsoffensive begleitet.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßt die Auflage des neuen Anreizprogramms Energieeffizienz. Durch das Programm wird das Thema Heizung stärker fokussiert und so hoffentlich die Wärmewende besser befördert als bisher. Der GdW bewertet insbesondere als positiv, dass auch Optimierungsmaßnahmen in bestehenden Anlagen gefördert werden, bei denen auf Grund der wohnungswirtschaftlichen Investitionsstrategien kurzfristig noch kein Austausch der gesamten Heizungsanlage vorgesehen ist. (aud/kön/vie) ■

➔ **Weitere Infos finden Sie unter [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de) oder direkt unter diesem Kurz-Link: [goo.gl/MPZRtk](http://goo.gl/MPZRtk)**

## AUS DEN REGIONEN

### Zukunft großer Wohnsiedlungen: Ausstellung macht Station in Rostock

**Rostock – Die Ausstellung „Zukunft großer Wohnsiedlungen in Deutschland“, die gemeinsam vom Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW mit dem Kompetenzzentrum Großwohnsiedlungen erarbeitet wurde, macht Station in Rostock. In Kooperation von Stadtverwaltung und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen wird sie am 13. Januar 2016 ab 17 Uhr in der Halle des Rostocker Rathauses präsentiert.**

Die Ausstellung zeigt den umfangreichen Prozess der städtebaulichen Weiterentwicklung, der erforderlichen technischen Erneuerung, der Gemeinwesenentwicklung, des notwendigen Stadtumbaus bis zu den neuen Herausforderungen der integrierten europäischen Stadt- und Gemeinwesenentwicklungspolitik. Die Exposition kann bis zum 20. Januar 2016 montags bis freitags zwischen 8 und 19 Uhr besichtigt werden, der Eintritt ist frei.

Auch Rostock ist durch Großwohnsiedlungen geprägt. Zwischen den Entwicklungsanforderungen in der Hansestadt und den Botschaften der Ausstellung gibt es zahlreiche Schnittstellen. Daher soll die Ausstellung auch die Diskussion um die Zukunft

der Großwohnsiedlungen in Rostock beleben.

Die Entwicklung der großen Wohnsiedlungen in Deutschland kann als Erfolgsgeschichte bezeichnet werden. Die Bewohnerstrukturen sind geprägt durch einen höheren Anteil von Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind; spezifische Wohnmilieus haben sich entwickelt. Die großen Wohnsiedlungen erbringen damit besondere Integrationsleistungen, welche allen anderen Stadtquartieren und ländlichen Siedlungen indirekt zu Gute kommen.

Die Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Bestände ist eine Bau- und Gemein-

wesenentwicklungsaufgabe mit immensen Investitionsbedarf in harte und weiche Infrastrukturen. Besonders bauliche Standards, Alter und Qualität der Bestände führen zu lokal spezifischem, in der Regel erheblichem Erneuerungsbedarf. Auch in Zukunft können die Großwohnsiedlungen nur im Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft Kommunen und Zivilgesellschaft attraktive Wohnorte bleiben.

(schulschi) ■

➔ **Die Ausstellung „Zukunft großer Wohnsiedlungen in Deutschland“ kann ausgeliehen werden, alle Infos dazu finden Sie unter [www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de) oder direkt unter diesem Kurz-Link: [goo.gl/B1UNjk](http://goo.gl/B1UNjk)**

**Businessknigge für Azubis in der Immobilienwirtschaft** 19. Januar 2016, Bochum

Für Auszubildende ist es wichtig, die Grundlagen einer professionellen Kommunikation zu erlernen. So erlangen sie Sicherheit und können im Arbeitsalltag kundenorientiert kommunizieren. In diesem Workshop lernen sie die Bedeutung guter Umgangsformen im Geschäftsleben und die Relevanz der (Selbst-)Wahrnehmung kennen.

Weitere Infos: **EBZ, Franziska Jellema, Telefon: 0234/9447582, E-Mail: f.jellema@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de**

**Suchmaschinenoptimierung für Unternehmenshomepages** 19. Januar 2016, Berlin

Das Seminar vermittelt Grundwissen zu „Search Engine Optimization“. Außerdem gibt es eine Einführung zum Thema „Werbung über Google“. Lernziele sind das Erlangen von Kenntnis von „Ranking-Faktoren“ und deren Übernahme in die Praxis. Zur Zielgruppe zählen Marketing-Fachkräfte von Immobilienunternehmen.

Weitere Infos: **BBA, Reik Priess, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.priess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de**

**Aktuelles Steuer- und Handelsrecht** 25. Januar 2016, Dresden

Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, vermittelt in diesem Seminar ausführliche Informationen zu steuerlichen Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung, zum aktuellen Sachstand der Grundsteuer-Reform und Verfassungswidrigkeit der grunderwerbsteuerlichen Ersatzbemessungsgrundlage. Zur Zielgruppe gehören Mitglieder der Geschäftsführung und Mitarbeiter aus dem Bereich Controlling/Rechnungswesen.

Weitere Infos: **vdw Sachsen, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: bildung@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de**

## PERSÖNLICHES

**Claudia Goldenfeld**, Geschäftsführerin der Vivawest Wohnen GmbH, feierte am 1. Januar 2016 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Mitglied im GdW-Verbandsrat sowie im Finanz- und Prüfungsausschuss des Verbandsrates, im Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft.

**Andreas Huth**, Geschäftsführer der Torquauer Wohnstätten GmbH, beging zum 1.

Januar 2016 sein 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Werner Dacol**, Geschäftsführer der Aacheener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, konnte am 1. Januar 2016 sein 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft feiern. Er ist Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen und Vertreter der kirchlichen Wohnungsunternehmen im Vorstand des GdW.

## IMPRESSUM

**wi Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Klaus Schrader,  
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel. 030 82403-151  
Fax 030 82403-159  
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Tel. 040 520103-0  
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestell-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

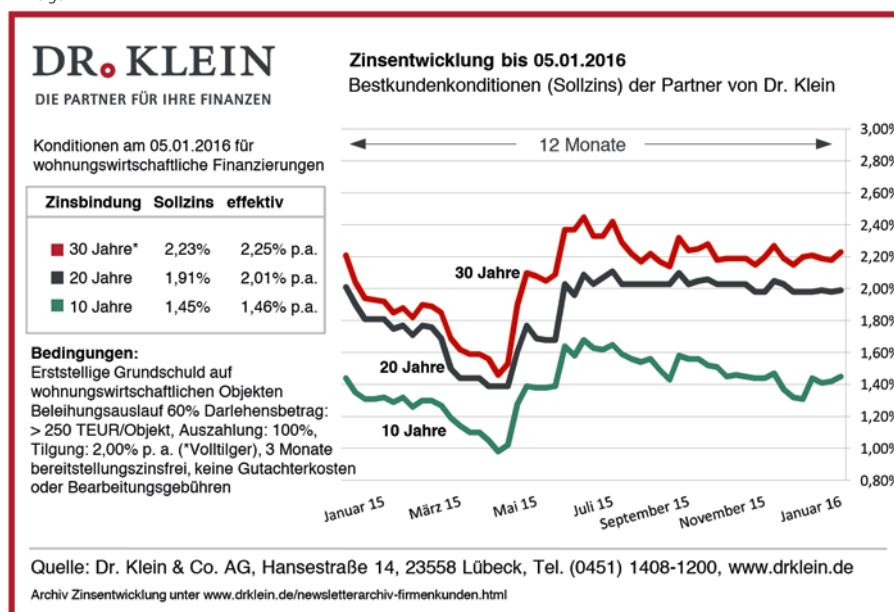
**wi Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

Anzeige



17. Februar 2016, Berlin

## Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2016 und Symposium zum Wohnungsneubau

### DEUTSCHER BAUHERRENPREIS



Am Mittwoch, den 17. Februar 2016, dreht sich im Palais am Funkturm auf dem Berliner Messegelände alles um das Thema Neubau: Um 13 Uhr beginnt das Symposium „Mehr Wohnungsneubau – Klasse und Masse“. Hier wird in Vorträgen und Podiumsdiskussionen das Spannungsfeld zwischen Qualität und Kosten im Wohnungsneubau beleuchtet. Es wendet sich an Akteure aus den Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der Architektenschaft. Am Abend wird dann der Deutsche

Bauherrenpreis Neubau 2016 der Aktion „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ im Wohnungsbau verliehen. Der Preis zählt als im Bereich des Wohnungsbaus wichtigste bun-

desweit ausgelobte Auszeichnung. Er von der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages vergeben. (kón/schi) ■

➔ **Weitere Informationen und einen Überblick zu den weiteren geplanten Veranstaltungen des GdW im Jahr 2016 erhalten Sie unter diesem Kurz-Link: [goo.gl/J5eTJY](http://goo.gl/J5eTJY)**

## Recht so

### Beschlagnahme eines privaten Grundstücks zur Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge

Im Rahmen eines Antrags auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg am 1. Dezember 2015 beschlossen, dass an die Zulässigkeit einer auf eine Generalklausel gestützten Beschlagnahme privater Unterkünfte zur Unterbringung von Flüchtlingen, denen unmittelbar eine Obdachlosigkeit droht, wegen des damit verbundenen Eingriffs in das Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers hohe Anforderungen zu stellen seien. So müsse die zuständige Ordnungsbehörde darlegen, dass ihr zur Abwendung der Obdachlosigkeit zum einen keine eigenen menschenwürdigen Unterkünfte zur Verfügung stehen und ihr zum anderen auch die Beschaffung geeigneter anderer Unterkünfte bei Dritten auf freiwilliger Basis nicht möglich sei. „Zur Vermeidung drohender Obdachlosigkeit“ beschlagnahmte die Kommune das Grundstück des betroffenen Antragstellers und verfügte die Einweisung von 50 Flüchtlingen in eine leer stehende Wohnung. Die Maßnahme wurde befristet, der Betroffene erhielt eine entsprechende Entschädigung. Von einer Anhörung wurde abgesehen. Nach dem Beschluss des OVG hätte eine Anhörung jedoch erfolgen müssen. Eine Entscheidung in der Hauptsache steht noch aus. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der Beschluss des OVG zeigt, dass die Beschlagnahme eines privaten Grundstücks zur Unterbringung von Flüchtlingen die ‚Ultima Ratio‘ darstellt. Die Beschlagnahme privater Grundstücke oder aber von Wohnungen muss tatsächlich das letzte noch zur Verfügung stehende Mittel sein, um Obdachlosigkeit für Flüchtlinge zu vermeiden. Dies dürfte auch der Grund sein, warum die Kommunen auf andere Möglichkeiten, etwa Sporthallen, ausweichen. Zu beachten ist allerdings, dass die Entscheidung auf Grundlage einer – hier niedersächsischen – Generalklausel erging. Im Hinblick auf den Grundsatz des Gesetzvorbehalts sollte jedoch die Befugnis zur Beschlagnahme beziehungsweise Sicherstellung von Räumlichkeiten für die Flüchtlingsunterbringung hinsichtlich der Eingriffsvoraussetzungen näher umschrieben werden. Diesen Gedanken folgend, haben Hamburg und Bremen entsprechende eigenständige Standardermächtigungen geschaffen. Aber auch diese ändern nichts am ‚Ausnahmeharakter‘ entsprechender Beschlagnahmungen, der im Einzelfall genau zu begründen ist. Insofern sollten immer einvernehmliche Lösungen gefunden werden, die der gesellschaftlichen Herausforderung gerecht werden.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 34.580

abgelehnte Asylbewerber haben Deutschland zwischen Januar und November 2015 mithilfe eines Rückkehr-Programms freiwillig verlassen. Dies ergab eine Umfrage des Mediendienstes Integration bei den zuständigen Landesbehörden. Hinzu kommt eine unbekannte Zahl Ausreisepflichtiger, die die Bundesrepublik auf eigene Faust verlassen haben. Abgeschoben wurden zwischen Januar und November 2015 rund 17.000 Menschen. Die Ergebnisse machen deutlich: Die Mehrheit der Flüchtlinge ist bereit, die Bundesrepublik zu verlassen, wenn sie muss. Tatsache ist aber auch: Viele abgelehnte Asylbewerber können das Land nicht verlassen. Das kann mehrere Gründe haben: Einige von ihnen haben keine Reisedokumente und können sie auch nicht bei der Botschaft ihres Landes beantragen. Andere sind krank oder reiseunfähig. Sie erhalten dann eine sogenannte „Duldung“. 2015 gab es im betrachteten Zeitraum in Deutschland nach Angaben der Landesbehörden etwa 107.000 Ausreisepflichtige, rund 93.000 davon waren Geduldete. ■